



PUTUSAN
Nomor 351 K/TUN/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut :

I. KEPALA KANTOR PERTAHANAN KOTA MEDAN, tempat kedudukan di Jalan Jenderal Besar Abdul Haris Nasution, Nomor 17, Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johar, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. ASWIN TAMPUBOLON, S.H., M.Hum, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertahanan Kota Medan;
2. HARIS SYAHBANA PASARIBU, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertahanan pada Kantor Pertahanan Kota Medan;
3. ROTUA NOVIYANTI, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertahanan pada Kantor Pertahanan Kota Medan;
4. ROBERT SILALAH, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertahanan Kota Medan;
5. SABIRIN, S.H., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertahanan Kota Medan;

Kesemuanya berkantor pada Kantor Pertahanan Kota Medan, Jalan Jalan Jenderal Besar Abdul Haris Nasution, Nomor 17, Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johar, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 249/SK-12.71/V/2014 tanggal 5 Mei 2014;

II. TJIN KOEN OI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pukat VIII Nomor 22, Kelurahan Bantan Timur, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberi kuasa kepada RAMLIN BARUS, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat & Penasehat Hukum, beralamat di Jalan Selamat Nomor 33, Simpang Limun, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2014;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan :

1. **TJIN MAN ON**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03 – A d/h Nomor 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta;
2. **TJIN JIN ON**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sutrisno Gg.D Nomor 126 D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta;
3. **TJIN JI ON**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03 – A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta;
4. **TJIN KIM ON**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sutrisno Gg.F Nomor 6, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta;
5. **TJIN FUK ON**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03 – A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta;
6. **TJIN KUN JING**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03 – A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta;
7. **TJIN KIE ON**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Negara Nomor 03 – A d/h 10, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. ALI LEONARDI N., S.H., S.E., MBA., M.H.;
2. KARLE SITANGGANG, S.H., M.H.;
3. PRAMUDYA EKA W. TARIGAN, S.H.;
4. MARUDIN SITINJAK, S.H.;
5. EDDY MARTINO PL, S.H., S.E., M.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan advokat pada Kantor Advokat ALI LEONARDI N., S.H., S.E., MBA., M.H. & ASSOCIATES *Advocate - Legal Consultant – Attorney – Solicitor*, berkantor di Jalan Prof. H. M. Yamin, S.H. Nomor 41-B, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut.

Membaca surat-surat yang bersangkutan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada pokoknya atas dalil-dalil :

OBJEK GUGATAN/SENKETA;

Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yakni Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal dengan nama Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26 D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 Seluas 77 M²;

JANGKA WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN;

Bahwa Para Penggugat baru mengetahui sertifikat hak milik tersebut sudah terbit pada tanggal 16 April 2013 melalui Surat Somasi dari Kantor Law Office A. Hakim Siagian, S.H., M.Hum. & Partner sebagai kuasa hukum TJIN KOEN OI, sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan Pasal 55 UU Nomor 5/1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yakni gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu tersebut;

ALASAN GUGATAN;

Adapun alasan Para Penggugat mengajukan gugatan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum TJIN WENG SENG dan almarhumah HO CHUN MENG sebagaimana surat Keterangan Ahli Waris Nomor 22/SKAWA/X/2010 tanggal 7 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Tjon Deddy Iskandar, S.H. Adapun ahli waris tersebut terdiri dari (8) delapan orang, (6) enam anak laki-laki dan (2) dua anak perempuan yakni:
 1. TJIN MAN ON, (laki-laki);
 2. TJIN JIN ON, (laki-laki);
 3. TJIN JI ON, (laki-laki);
 4. TJIN KIM ON, (laki-laki);
 5. TJIN FUK ON, (laki-laki);
 6. TJIN KUN JING, (perempuan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. TJIN KIE ON, (laki-laki);
8. TJIN KOEN OI, (perempuan);
2. Bahwa selama hidupnya almarhum TJIN WENG SENG dan almarhumah HO CHUN MENG ada memiliki atau memperoleh harta berupa sebidang tanah seluas $\pm 77 \text{ M}^2$ berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang dahulunya terdaftar atas nama ibu Para Penggugat yakni almarhumah HO CHUN MENG sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1999; (Bukti P.2).
3. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat, harta warisan berupa sebidang tanah seluas $\pm 77 \text{ M}^2$ berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang dahulunya terdaftar atas nama ibu Para Penggugat yakni (almarhumah HO CHUN MENG) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1999 yang belum pernah dibagi kepada seluruh ahli waris dan belum pernah dilakukan jual beli kepada pihak manapun, telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M^2 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI, Warga Negara Indonesia, Agama Budha, Pekerjaan wiraswasta, Alamat Jalan Pukat VIII Nomor 22, Kelurahan Bantan Timu, Kecamatan Medan Area, Kota Medan (anak nomor (8) delapan/saudara Para Penggugat) yang diterbitkan oleh Tergugat;
4. Bahwa penerbitan sertifikat oleh Tergugat atas dasar permohonan TJIN KOEN OI Warga Negara Indonesia, Agama Budha, Pekerjaan wiraswasta, Alamat Jalan Pukat VIII Nomor 22, Kelurahan Bantan Timur, Kecamatan Medan Area, Kota Medan untuk melakukan pengurusan/balik nama dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama almarhumah HO CHUN MENG menjadi Serifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M^2 ke atas nama TJIN KOEN OI dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suriaty Sanderi Tania, S.H.;
5. Bahwa pembuktian Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007, didahului dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suriaty Sandery Tania, S.H. dimana pada



saat pembuatan akta tersebut kondisi almarhumah HO CHUN MENG dalam keadaan sakit sakitan (stroke berat) kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007 dimana pihak pertama adalah TJIN KOEN OI dan pihak kedua juga TJIN KOEN OI bertindak sebagai kuasa dari almarhumah HO CHUN MENG, sehingga pihak pertama sebagai pembeli dan pihak pertama juga bertindak sebagai penjual atau menjual kepada dirinya sendiri;

6. Bahwa akta jual beli yang demikian bertentangan dengan kebiasaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan Yurisprudensi MARI tanggal 30 Januari 1975, Nomor 1099 K/Sip/1972 yang menerangkan "Jual beli dan hibah antara ayah dan anak tidak tepat kalau harus dengan persetujuan ahli waris lainnya, sehingga pembuatan akta jual beli yang demikian bertentangan dengan hukum dan cacat hukum atau tidak memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan untuk mendapat sertifikat hak milik;
7. Bahwa penerbitan objek gugatan oleh Tergugat telah merugikan kepentingan hukum Para Penggugat dan sangat mengejutkan Para Penggugat karena di atas tanah warisan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M² terdaftar atas nama TJIN KOEN OI;
8. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan atas terbitnya sertifikat hak milik yang menjadi obyek sengketa tersebut, karena kurang lebih (20) dua puluh tahun sampai saat ini tanah seluas 77 M² berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang diatasnya terbit obyek sengketa ditempati oleh TJIN JIN ON (anak nomor (2) dua);
9. Bahwa selama TJIN JIN ON menempati dan menguasai, mengusahi rumah tersebut seluruh ahli waris sah dari almarhum TJIN WENG SENG dan almarhumah HO CHUN MENG tidak ada keberatan terhadap TJIN JIN ON, karena secara lisan ada kesepakatan bahwa TJIN JIN ON hanya tinggal dan menempati rumah tersebut, bukan sebagai pemilik;
10. Bahwa apabila Tergugat memperhatikan fakta-fakta dan asal-usul tanah diatas dan ketentuan-ketentuan hukum serta peraturan-peraturan yang ada yang berkaitan dengan obyek perkara sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik obyek perkara atas tanah seluas \pm 77 M² berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Tergugat tidak sampai pada keputusan untuk menerbitkan obyek sengketa tersebut;

11. Bahwa adapun fakta-fakta tersebut adalah sebidang tanah seluas 77 M² berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang dahulunya terdaftar atas nama ibu Para Penggugat yakni almarhumah HO CHUN MENG sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, Surat Ukur Nomor 2736/1991 tanggal 27 Juli 1999;
12. Bahwa kemudian Tergugat menerbitkan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara;
13. Bahwa penerbitan obyek sengketa tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 30 ayat (1) huruf C dan Pasal 31 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), tata cara pemberian hak atas tanah, karena tanpa terlebih dahulu meneliti data fisik dan data yuridis tanah sehingga perbuatan Tergugat tersebut sangat merugikan kepentingan Para Penggugat;
14. Bahwa disamping itu Para Penggugat belum pernah membagi, mengalihkan atau memperjualbelikan tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa kepada pihak ketiga/pihak manapun termasuk kepada TJIN KOEN OI dan sampai sekarang tanah tersebut masih ditempati salah satu ahli waris (salah satu dari Penggugat) bernama TJIN JIN ON;
15. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa tidak melalui proses yang benar seperti pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, sehingga obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat sama sekali tidak bersesuaian dengan fakta dan data yang ada dilapangan, maka sangat beralasan hukum untuk dibatalkan;
16. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah menunjukkan Tergugat tidak cermat karena tidak memperhatikan asal usul tanah dan dasar kepemilikan dari Pemohon untuk menerbitkan Sertifikat Hak

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012 sesuai Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M² tersebut;

17. Bahwa disamping itu tindakan Tergugat juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yakni bertentangan dengan Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum;
18. Bahwa walaupun Tergugat telah mengetahui fakta-fakta hukum sebagaimana uraian di atas, namun Tergugat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tetap menerbitkan obyek sengketa di atas tanah sebidang tanah seluas 77 M² berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan keputusan tersebut haruslah dinyatakan batal atau tidak berlaku;
19. Bahwa yang menjadi alasan hukum Para Penggugat mengajukan gugatan sengketa dalam perkara ini adalah berdasarkan Pasal 52 ayat (2) sub a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
20. Bahwa menurut informasi dimana ada kekhawatiran dari Para Penggugat, bahwa sebidang tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain baik dalam bentuk sewa menyewa, jual beli, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan dialami Para Penggugat, maka dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan atau Bapak Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenan kiranya menerbitkan Penetapan Penundaan terhadap pelaksanaan lebih lanjut dari tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
21. Bahwa permohonan perintah penetapan penundaan tersebut diajukan Para Penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07-1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M²;
3. Memerintahkan/mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M²;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Tentang Kewenangan Absolut;

Bahwa dalil gugatan Penggugat antara lain : “Orang tua Penggugat ada memiliki atau memperoleh harta berupa sebidang tanah seluas $\pm 77 \text{ M}^2$ berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan Sutrisno Gg. D. Nomor 26-D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan.....” sehingga dalil gugatan tersebut secara jelas menunjukkan adanya sengketa kepemilikan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2104/Kota Matsum I tersebut dan terdapat kekeliruan bagi Penggugat dalam menggugat perkara *a quo*, sehingga dengan adanya sengketa kepemilikan terhadap tanah tersebut maka menjadi wewenang dalam memeriksa perkara *a quo* berada pada Peradilan Umum karena menyangkut tentang hak-hak keperdataan Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan tanah *a quo* dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas Menyatakan bahwa : “sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara” sehingga Peggugat harus terlebih dahulu membuktikan secara materil keabsahan klaim kepemilikan tanah *a quo* di Peradilan Negeri (Perdata) dengan demikian gugatan Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum;

a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1986 dijelaskan bahwa eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apabila sengketa *a quo* menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat;

2. Gugatan Tentang Tenggang Waktu;

- Bahwa dalil gugatan Penggugat yang antara lain menyatakan bahwa Penggugat mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 2104/ Kota Matsum I pada tanggal 16 April 2013;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2104/Kota Matsum I berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23/Kota Matsum;
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23/Kota Matsum I di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.Mdn antara Tjin Man On, Tjin Jin On, Tjin Ji On, Tjin Kim On, Tjin Fuk On, Tjin Kun Jing, Tjin Kie On sebagai Para Penggugat melawan Tjin Koen Oi sebagai Tergugat I, Suriaty Sanderi Tania, S.H. sebagai Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat III ;
- Bahwa Penggugat mencabut gugatan tersebut sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Medan Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 19 Januari 2011;
- Berdasarkan hak tersebut di atas dalil gugatan Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, tidak ada tolak ukur yang dapat dijadikan dasar perhitungan tenggang waktu mengajukan gugatan 90 (sembilan puluh) hari sejak terbitnya sertifikat *a quo*, dimana gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 2 Agustus 2013



dan sehingga dengan demikian gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terbitnya sertifikat *a quo* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, untuk itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

3. Gugatan Diajukan Dengan Obyek Yang Sama Atas Perkara Yang Masih Dalam Proses Pemeriksaan (*Litispendentie Exceptie*);

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat sendiri mengakui bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2104/Kota Matsum I menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara Nomor 290/Pdt.G/2011/PN.Mdn antara Tjin Man On dkk sebagai Para Penggugat melawan Tjin Koen Oi sebagai Tergugat I, Suriaty Sanderi Tania, S.H. sebagai Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat III, dan pada saat ini masih dalam proses jawab-menjawab dipersidangan;
- Bahwa terhadap perkara di Pengadilan Negeri Medan tersebut sampai saat ini belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van gewijde*). Sehingga dengan demikian untuk menjamin konsistensi dalam arti tidak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan, mengingat dalam tingkatan pelaksanaannya banyak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan satu dengan lainnya, oleh karenanya Tergugat ic. Kantor Pertanahan Kota Medan memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. Tentang Kepentingan Penggugat Tidak Ada Dirugikan (Pasal 53 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1986 jo. UU Nomor 9 Tahun 2004);

Bahwa berdasarkan dalil uraian tersebut Tergugat didalam menerbitkan sertifikat *a quo* telah menempuh prosedur yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga penerbitan sertifikat *a quo* tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, oleh karena itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Tentang Kewenangan Absolut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan dalil posita angka 2, angka 3, angka 4, angka 5 dan angka 6 surat gugatan Para Penggugat, terang dan tegas yang menjadi obyek perkara *a quo* adalah soal masalah kepemilikan atas sebidang tanah seluas $\pm 77 \text{ M}^2$ berikut bangunan *permanent*, sebagaimana diterangkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23/Kota Matsum, Surat Ukur Nomor 2763/1961 tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama Ho Chun Meng, kemudian dibaliknamakan ke atas TJIN KOEN OI;
jo. Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur Nomor 2763/Kota Matsum, tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI, sekarang dikenal sebagai Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;
 - Bahwa dari posita gugatan Para Penggugat tersebut, yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah menyangkut soal "sengketa kepemilikan" terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur Nomor 2763/Kota Matsum, tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI, sekarang dikenal sebagai Jalan Sutrisno Gang D Nomor 26-D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;
 - Bahwa secara hukum yang berwenang dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah kewenangan Pengadilan Negeri Medan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;
2. Gugatan yang tumpang tindih;
- Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Medan dalam perkara Nomor 290/Pdt.G/2013/PN-Mdn tertanggal 27 Mei 2013 antara Tjin Man On dkk sebagai Para Penggugat melawan Tjin Koen Oi sebagai Tergugat I, Suriaty Sanderi Tania, S.H. selaku Notaris sebagai Tergugat II, dan Badan Pertanahan Nasional Medan sebagai Tergugat III dengan obyek yang sama dan alasan yang sama dengan perkara *a quo*;
 - Bahwa perkara perdata Nomor 290/Pdt.G/2013/PN-Mdn tertanggal 27 Mei 2013, saat ini dalam tahap jawab menjawab, guna menghindari adanya putusan yang saling bertentangan dikemudian hari, maka Tergugat II Intervensi menyatakan mohon kiranya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 62/G/2013/PTUN-MDN tanggal 20 November 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012, yang terletak di Gang D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M² atas nama TJIN KOEN OI;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 2104 tanggal 29 Februari 2012, yang terletak di Gang D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M² atas nama TJIN KOEN OI;
4. Membebaskan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp 2.570.000,- (dua juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 25/B/2014/PT.TUN-MDN Tanggal 27 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi pada tanggal 24 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing pada tanggal 5 Mei 2014 dan 4 Juni 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 5 Mei 2014 dan 5 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 62/G/2013/PTUN-MDN jo. Nomor 25/B/2014/PT.TUN-MDN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 13 Mei 2014 dan 16 Juni 2014;

Menimbang, bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 13 Mei 2014 dan tanggal 16 Juni 2014 telah diberitahu tentang Memori



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan masing-masing pada tanggal 26 Mei 2014 dan 27 Juni 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada Tanggal 05 Juni 2014, sedangkan pemberitahuan isi putusan yang dimohonkan kasasi *in casu* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 25/B/2014/PT.TUN.MDN tanggal 27 Maret 2014 pada tanggal 24 April 2014. Dengan demikian, penerimaan permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: Tjin Koen Oi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa putusan *Judex Facti a quo* adalah sangat keliru dan tidak tepat, karena telah menerima dan mengabulkan begitu saja gugatan Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tanpa terlebih dahulu memperhatikan secara seksama tentang ketidak-sempurnaan (cacat formil & materil) yang terkandung dalam surat gugatan Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, dengan kata lain, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangannya tidak cukup dalam menolak seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, padahal secara jelas dan nyata bahwa gugatan Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi mengandung cacat formil & materil atau tidak sempurna secara hukum sehingga gugatan Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaring*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa untuk pengujian keabsahan suatu Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan dan atau prosedural memang adalah merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara akan tetapi dalam sengketa Tata Usaha Negara *in casu* ternyata Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi mendalilkan dalam gugatannya tentang sengketa kepemilikan hak atas tanah yang tentunya hal ini sudah menjadi ranah/domein/dimensi sengketa keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu dalam Peradilan Umum, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang secara tegas menyebutkan:

“Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata;”

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas jelaslah bahwa gugatan Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi lebih berdimensi keperdataan yang menjadi kewenangan absolut Pengadilan Negeri/Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadilinya, sehingga *Judex Facti* seharusnya menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolute, atau dengan kata lain *Judex Facti* dalam hal ini telah salah dalam menerapkan hukum, melampaui batas wewengangnya, melakukan pengabaian fakta serta tidak melakukan peradilan menurut cara-cara yang diharuskan oleh undang-undang/hukum;
4. Bahwa Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi didalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2104/Kota Matsum I terdaftar atas nama Tjin Koen Oi terbit tanggal 29 Februari 2012 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor 540/HM/BPN.12.71.2012 tanggal 9 Februari 2012, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 tanggal 27 Juli 1991 seluas 77 M² terletak di Gang D, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area telah menempuh sesuai prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga penerbitan sertifikat *a quo* tidak ada merugikan kepentingan Para Penggugat/Terbanding/



Termohon Kasasi sehingga dengan demikian nyatalah bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum (hukum pembuktian), melakukan pengabaian fakta serta tidak melakukan peradilan menurut cara-cara yang diharuskan oleh undang-undang/hukum, oleh karenanya putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan pada tingkat kasasi ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I tersebut Mahkamah Agung berpendapat;

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa harus dibatalkan karena diterbitkan bertentangan dengan Asas Kecermatan;
- Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Memori Kasasi Pemohon Kasasi II tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I ditolak dan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi I, II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN** tersebut;

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : **TJIN KOEN OI** tersebut tidak dapat diterima;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) .

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 22 Oktober 2014 oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, S.H., M.H., dan Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

H. Yulius, S.H., M.H.

ttd./

Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis

ttd./

Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H

Panitera Pengganti

ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.Hum.

Biaya-biaya :

| | |
|-----------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.
NIP. 220000754

Halaman 16 dari 16 halaman Putusan Nomor 351 K/TUN/2014